

**VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA SPOLEČNOST MERITY INVESTIČNÍ FOND, SICAV, a.s.
a
PODFONDU MERITY**

za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Obsah

- I. ÚVODNÍ SLOVO**
- II. ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU**
- III. ZÁKLADNÍ INFORMACE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE OBHOSPODAŘOVATELEM A ADMINISTRÁTOREM FONDU A PODFONDU**

INFORMACE O FONDU

- IV. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU, ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2025 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2025**
- V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU**
- VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ**
- VII. ZPRÁVA O VZTAŽÍCH**
- VIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

INFORMACE O PODFONDU

- IX. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU**
- X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ**
- XI. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA FINANČNÍCH TRŽÍCH**
- XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**



I. ÚVODNÍ SLOVO

Uplynulý rok 2025 byl pro Fond kvalifikovaných investorů Merity úspěšný z několika důvodů – došlo k předání první haly prvního projektu v Gliwicích nájemci a zároveň se podařilo vstoupit do dvou velmi perspektivních projektů v lokalitách přiléhajících Varšavě. Developerem obou projektů je Panattoni. Zároveň se podařilo otevřít diskuse o vstupu do projektu v České republice. Během roku probíhal jejich předvýběr s cílem vstupu do prvního z projektů v první polovině roku 2026.

Výnos Podfondu za rok 2025 dosáhl 10,7 %, NAV fondu vzrostlo na 1,34 mld. korun. Díky žádoucímu rozložení prostředků Podfondu do tří projektů by mělo v roce 2026 dojít k dalšímu navýšení výnosů a fond by měl dosahovat projektované výkonnosti přes 10% p.a.



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva
MERITY investiční fond, SICAV, a.s.



II. Základní informace o Fondu a Podfondu

- Obchodní firma:** **MERITY investiční fond, SICAV, a.s.** (dále jen "Fond")
- IČ:** 190 67 291
- Sídlo:** Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
- Vznik fondu:** Dne 15. 2. 2023 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
Dne 20. 2. 2023 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
- Předmět podnikání:** Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení ČNB.
- Informace o Fondu:** Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 19067291, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27960.
Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond kvalifikovaných investorů shromažďující peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 zákona o investičních společnostech a investičních fondech).
- Akcie Fondu:** 100 kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- Orgány Fondu:**
Představenstvo: Ing. Tomáš Trčka – předseda představenstva od 1. 10. 2024
Ing. Pavel Novák – člen představenstva od 1. 10. 2024
Ing. Tomáš Novotný – člen představenstva od 1. 10. 2024
- Dozorčí rada:** Mgr. Roman Pospíšil, MBA – předseda dozorčí rady od 1. 7. 2025
Radim Lukeš – člen dozorčí rady od 20. 2. 2023

Akcionářská struktura Fondu:

Fond je vlastněn třemi akcionáři - společností **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společností **Partners Investln, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost Investln**“), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomášem Trčkou**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4 s podílem 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.



Další informace o majetkové struktuře Fondu a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Podfond:	Podfond MERITY (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75163951
Den vzniku Podfondu:	23. února 2023 (zápis na seznam ČNB)
ISIN třída A (CZK):	CZ0008050226
ISIN třída B (EUR):	CZ0008050218
Zaměření Podfondu:	fond kvalifikovaných investorů

III. Základní informace o investiční společnosti, která je obhospodařovatelem a administrátorem Fondu a Podfondu

Obchodní firma: Merity investiční fond, SICAV, a.s.
IČ: 190 67 291
Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4

Fond je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27960
Výše základního kapitálu: 200 000 Kč
Základní kapitál byl splacen v plné výši.

Fond vznikl dne 20. února 2023, kdy byl zapsán do obchodního rejstříku. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti samosprávného fondu na základě rozhodnutí ČNB vydaném dne 22. dubna 2024, č. j.: 2024/048135/CNB/650, datum nabytí právní moci rozhodnutí 8. května 2024. Fond je zapsán do seznamu samosprávných fondů vedeného Českou národní bankou.

Předmětem podnikání Fondu je činnost samosprávného fondu s tím, že tento Fond je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a je oprávněn provádět vlastní administraci.

Akcionářem Fondu je společnost Partners HoldCo, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821, která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Fondu, dále společnost Partners InvestIn, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820, která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Fondu, a dále Ing. Tomáš Trčka, nar. 7. října 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4, který vlastní podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Fondu.

Další informace o majetkové struktuře Investiční společnosti a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Fond je součástí regulačního konsolidačního celku Partners HoldCo, a.s.



INFORMACE O FONDU

IV. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti, o stavu jejího majetku a účetní závěrce za rok 2025

Zpráva představenstva současně informuje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti společnosti.

Zpráva o podnikatelské činnosti

Tato zpráva je určena pro valnou hromadu **MERITY investiční fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 190 67 291, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 27960 (dále také „Fond“).

Od počátku rozhodného období do září 2024 byl Fond a Podfond MERITY (dále jen „Podfond“) administrován a obhospodařován společností Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 16374. Na základě rozhodnutí České národní banky, které nabylo právní moci dne 8.5.2024, se fond stal samosprávným fondem, tedy výkon činnosti administrace a obhospodařování od 1. října 2024 vykonává samostatně.

Fond vytvořil prozatím jeden podfond, Podfond MERITY, který zahájil vydávání investičních akcií třídy A (ISIN: CZ0008050226) a třídy B (ISIN: CZ 0008050218) ke dni 1. 3. 2024.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do účastí na právnických osobách a úvěrech těmto osobám. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Aktiva Fondu jsou tvořena peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál. Ekonomické výsledky Fondu jsou ovlivněny především výnosy z poplatků a provizí, náklady na poplatky a provize a správními náklady. Náklady Fondu za rok 2025 byly tvořeny zejména náklady na poplatky a provize ve výši 18 275 tis. Kč (2024 ve výši 4 576 Kč) a správními náklady ve výši 6 508 tis. Kč (2024 ve výši 1 046 Kč). V roce 2025 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 46 006 tis. Kč (2024 ve výši 5 576 Kč). Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2025 činil 21 358 tis. Kč (2024 ve výši 169 tis. Kč)

Fond sestavil v souladu s Vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, přílohu k účetní závěrce, která je rovněž přílohou výroční zprávy Fondu za rok 2025.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2025 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 20 294 tis. Kč.

Cíle pro rok 2026

- Vstup do projektů realizovaných v České republice
- zaměření a soustředění se především na zabezpečení dalšího rozvoje systémové podpory, případnou implementaci procesů pro zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů,
- akvizice nových investorů z řad fyzických a právnických osob a další navyšování majetku ve správě,
- neustále dbát na to, aby byl Fond v souladu se všemi právními předpisy.



Účetní závěrka

Účetní závěrka za rok 2025 byla sestavena a ověřena auditorem dne 28. dubna 2026. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 28. dubna 2026



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva
MERITY investiční fond, SICAV, a.s.



V. Údaje a skutečnosti o Fondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování po celé účetní období.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2025 jejich počet činil 100 ks.

c) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu roku 2025 proběhly aktualizace zahrnující nepodstatné změny údajů uvedených ve statutu Fondu. Jednalo se o pravidelnou aktualizaci údajů a historických dat uvedených ve statutu Podílového fondu.

Aktualizace statutu byly řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

d) Identifikační údaje každého depozitáře fondu kolektivního investování v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla v průběhu celého rozhodného období roku 2025 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

e) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2025), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2025
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	33 666
Ostatní aktiva	1 213

f) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Fondu.

g) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Úplata za obhospodařování Fondu je hrazena z majetku Podfondu, neboť většina činností, které obhospodařovatel vykonává, je prováděna vůči Podfondu. Z majetku Fondu není hrazena obhospodařovateli žádná odměna. Informace o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli z majetku



Podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě Podfondu.

- h) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil**

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	2 764 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	3

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

- i) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu**

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	2 728

VI. Údaje a skutečnosti o Fondu podle zákona o účetnictví (podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

- a) **FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

- b) **INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU**

Fond existuje od roku 2023, přičemž Fond prozatím vytvořil Podfond Merity, do kterého aktivně shromažďuje peněžní prostředky, které následně investuje v souladu se svou investiční strategií.

Fond od roku 2024 vykonává činnost jako samosprávný investiční fond, kdy získal povolení od České národní banky k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 480 ZISIF.

V roce Fond 2026 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2026 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními



akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

c) INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Hlavní investiční činnost probíhá na úrovni Podfondu, tudíž na úrovni fondu nejsou identifikována rizika spojená s investováním. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedeny v části IX. písm. u) výroční zprávy Podfondu.

d) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

e) INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie ani vlastní podíly.

f) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ-PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

g) INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku v zahraničí.



VII. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. o vztazích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), je společnost **MERITY investiční fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 190 67 291, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 27960 (dále také „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“), obchodní korporací v postavení ovládané osoby.

V souladu s ustanoveními § 82 a násl. ZOK je statutární orgán ovládané osoby povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva o vztazích“), a to za uplynulé účetní období, tj. období od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2025** (dále jen „Rozhodné období“).

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že ve Zprávě o vztazích jsou uvedeny všechny významné relevantní transakce, které nastaly v Rozhodném období, a nezbytné informace, které jsou pro účely Zprávy o vztazích významné.

1) Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou a mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“)

Ovládaná osoba

Ovládanou osobou je společnost **MERITY investiční fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 190 67 291, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 27960.

Ovládající osoba

Ovládajícími osobami Společnosti jsou společnost **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „společnost HoldCo“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společnost **Partners Investln, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „společnost Investln“), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomáš Trčka**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4, který vlastní podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti. Společnost HoldCo, společnost Investln a Ing. Tomáš Trčka jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě a uplatňujícími přímý rozhodující vliv na Společnosti.

Ovládajícími osobami společnosti HoldCo jsou společnost **Apana s.r.o.** se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 79 107, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 224876, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 47,73 % (dále jen „společnost Apana“) a společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 64733, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 35,32 %¹ (dále jen „společnost Brno Investment Group“), které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Jediným společníkem společnosti Apana je společnost **Element Private Holding, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 117 97 231, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26605 (dále jen „společnost Element PH“), na které má **Element nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 797, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2004 podíl na

¹ Brno Investment Group s.r.o. vlastní ještě 0,064 % prioritních akcií, které jsou bez hlasovacích práv



základním kapitálu ve výši 60 % a **Radim Lukeš**, nar. 13. 5. 1972, bytem Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 podíl na základním kapitálu ve výši 40 %, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Element nadační fond. Element nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Radimem Lukešem, který je zároveň i předsedou správní rady. Radim Lukeš je současně jediným jednatelem společnosti Apana a jediným členem správní rady společnosti Element PH.

Jediným společníkem společnosti Brno Investment Group je společnost **BIG Private Holding a.s.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 117 98 118, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8602 (dále jen „**společnost BIG PH**“), na které má dále 95 % podíl **Borkovec Family nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 690, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2003 a 5 % podíl **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. 7. 1977, bytem Krasová 600/12, Maloměřice, 614 00 Brno, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Borkovec Family nadační fond. Borkovec Family nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Ing. Petrem Borkovcem, který je zároveň i předsedou správní rady. Ing. Petr Borkovec je současně jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group a jediným členem správní rady společnosti BIG PH.

Ovládající osobou společnosti InvestIn je společnost HoldCo, která k 31. 12. 2025 vlastnila podíl ve výši 67,2035 % na základním kapitálu (z toho 51 % na hlasovacích právech) společnosti InvestIn.

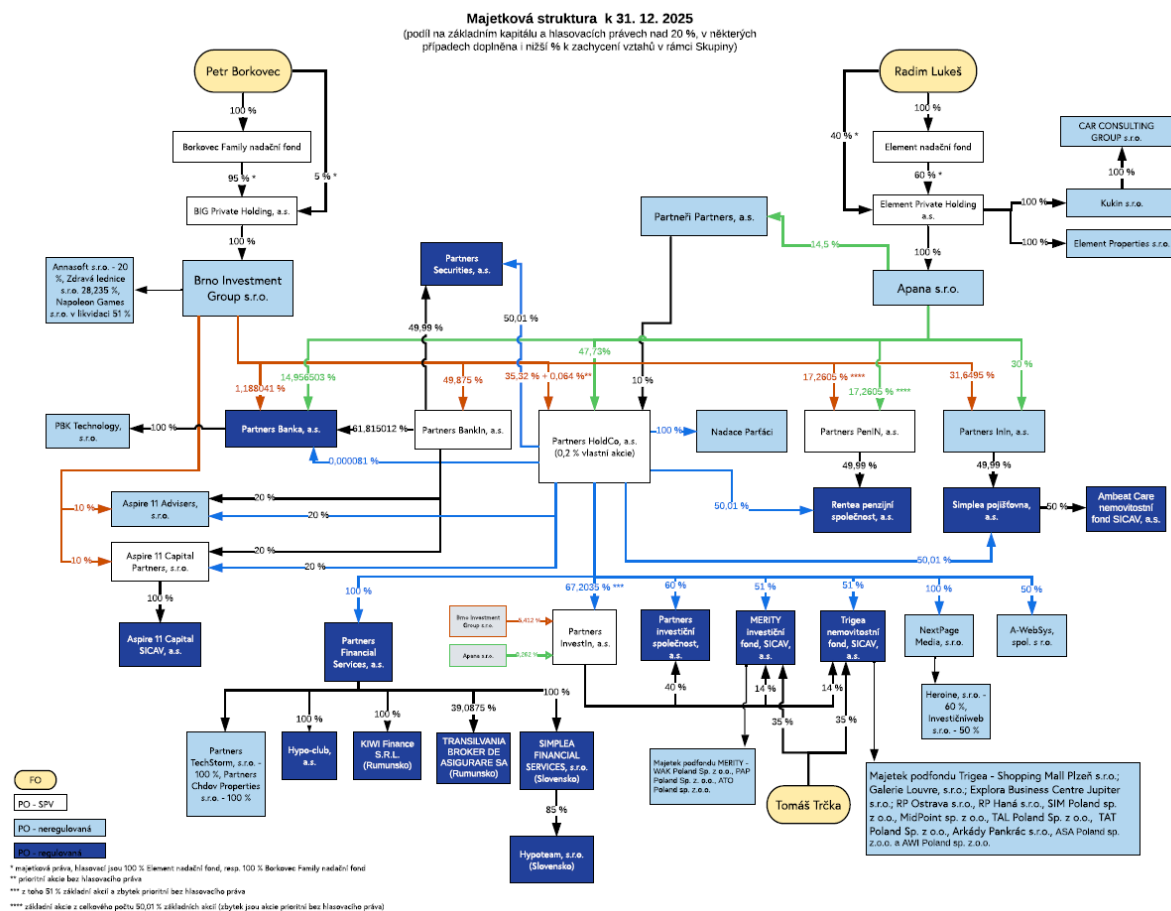
Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou osoby uplatňující nepřímý rozhodující vliv na Společnost, a to přes společnost HoldCo, společnost InvestIn, společnost Apana, společnost Element PH, Element nadační fond, společnost Brno Investment Group, společnost BIG PH a Borkovec Family nadační fond.

(společně dále jen „**Ovládající osoba**“ nebo „**Ovládající osoby**“).

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners HoldCo, a.s.



Majetková struktura Společnosti a struktura vztahů s Propojenými osobami ke dni 31. 12. 2025



Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami – společností HoldCo, společností InvestIn, Ing. Tomášem Trčkou, společností Partners Financial Services, a.s., IČ: 276 99 781 (dále jen „**společnost Partners**“), Partners investiční společností, a.s., IČ: 247 16 006, Trigea nemovitostním fondem, SICAV, a.s., IČ: 079 73 179, Rentea penzijní společností, a.s., IČ: 097 01 125, Partners Bankou, a.s. IČ: 097 27 094, NextPage Media, s.r.o., IČ : 24780553, Simplea pojišťovnou, a.s., IČ: 078 80 014, PBK Technology, s.r.o., IČ: 092 33 971, Partners Securities, a.s., IČ: 199 26 685 a SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), IČ: 53725654.

2) Úloha Ovládané osoby ve struktuře vztahů podle bodu 1) výše

Úloha Ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení spočívá především v nabídce služeb souvisejících s investováním kvalifikovaných investorů zaměřeným na investování do nemovitostí a nemovitostních společností, tedy rozšíření aktivit do oblasti nabídky vlastních produktů.

Společnost je investičním fondem, fondem kvalifikovaných investorů, konkrétně akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Cílem Společnosti je dlouhodobé zhodnocení prostředků akcionářů držících investiční akcie investováním zejména do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech představujících vhodnou investiční příležitost na realitním trhu, zejména v oblasti developmentu nemovitostí, zejména skladovacích a logistických areálů, multifunkčních center, rezidenčních objektů nebo pozemků s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Záměrem Společnosti je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím

využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu, zejména akvizice pozemků, jejich následného developmentu za účelem vybudování vybraných objektů ve spolupráci s předními developery a následného prodeje vhodnému investorovi, a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

3) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoby – společnost HoldCo společně s Ing. Tomášem Trčkou a se společností InvestIn - ovládaly Společnost v Rozhodném období tím způsobem, že v ní držely akcie odpovídající 100 % podílu na hlasovacích právech Společnosti. Ovládající osoby projevovaly svoji vůli na valné hromadě Společnosti prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Valná hromada Společnosti je usnášeníschopná při přítomnosti akcionářů vlastnících nejméně 40 % akcií Společnosti, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných vlastníků akcií vydaných Společností, s nimiž je spojeno hlasovací právo, nevyžaduje-li se k rozhodnutí většina jiná.

4) Přehled vzájemných smluv uzavřených mezi Propojenými osobami účinných v Rozhodném období

Mezi Společností a společností Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. a Partners investiční společnost, a.s. byla v Rozhodném období účinná rámcová smlouva o vydání investičních akcií společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s., IČ: 190 67 291 ze dne 30. 11. 2023.

Mezi Společností a společností Partners byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 8. 10. 2024;
- Smlouva o poskytování služeb ze dne 30. 12. 2024, ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností Partners a společností Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období uzavřena podnájemní smlouva ze dne 30. 12. 2024, ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností HoldCo byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 20. 3. 2024.

Mezi Společností a společností InvestIn byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 20. 3. 2024.

Mezi Společností a Ing. Tomášem Trčkou byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 20. 3. 2024.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s. byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Kupní smlouva k movitým věcem ze dne 1. 12. 2024 (ukončena dne 20. 1. 2025);
- Smlouva o svěřením činností ze dne 1. 10. 2024.

Mezi Společností a SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK) byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Zmluva o výkone činností súvisiacich s distribúciou cenných papierov alebo majetkových účastí zahraničných alternatívnych investičných fondov v Slovenskej republike ze dne 22. 10. 2024;
- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 22. 10. 2024.

Mezi Společností a společností Partners, Partners Bankou, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., PBK Technology, s.r.o., Partners Securities, a.s., NextPage Media, s.r.o. a Trigea nemovitostním fondem, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období účinná smlouva o uznávání povinných školení ze dne 2. 1. 2025.

Mezi Společností a společností Partners, Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Trigea nemovitostním fondem, SICAV, a.s., Partners Bankou, a.s.



a PBK Technology, s.r.o. byla dále Rozhodným obdobím účinná smlouva o předávání, sdílení a společném zpracování osobních údajů ze dne 13. 1. 2023, k níž dne 31. 5. 2024 přistoupily společnosti Partners Securities, a.s. a SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností Partners, Partners Bankou, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Securities, a.s., SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), Trigea nemovitostním fondem, SICAV, a.s. a jednotlivými AML officery bylo v Rozhodném období účinných celkem 12 dohod o mlčenlivosti při spolupráci na plnění povinností podle AML zákona ze dne 2. 12. 2025.

Mezi Společností a společností Partners investiční společností, a.s. a Partners Securities, a.s. byla v rozhodném období účinná distribuční smlouva ze dne 5. 9. 2025.

5) Přehled jednání učiněných v Rozhodném období na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V Rozhodném období byla Společností učiněna následující jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející Rozhodnému období:

Společnost poskytla společnosti Partners odměnu ve výši 11 007 tis. Kč za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 8. 10. 2024.

Společnost poskytla společnosti SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. odměnu ve výši 1 502 tis. Kč za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 22. 10. 2024.

Společnost poskytla společnosti Partners investiční společnost, a.s. odměnu ve výši 1 040 tis. Kč na základě Smlouvy o svěřeni činností ze dne 1. 10. 2024.

6) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vzájemných vztahů mezi Propojenými osobami a zda převažují výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro Ovládanou osobu plynou rizika

Vzájemné vztahy mezi Společností a Ovládající osobou lze zhodnotit jako pro Společnost výhodné. Společnost si není vědoma žádných nevýhod plynoucích ze spolupráce s Ovládající osobou nebo ostatními Propojenými osobami.

Společnost si aktuálně není vědoma žádných rizik, které by jí vyplývaly v důsledku vzájemných vztahů mezi ní a Propojenými osobami.

7) Závěr

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že veškerá plnění a protiplnění mezi Společností a Propojenými osobami byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek.

Představenstvo Společnosti zároveň deklaruje, že Zpráva o vztazích byla zpracována podle informací dostupných představenstvu jednatelům s péčí řádného hospodáře v zákonné lhůtě a v souladu se ZOK a rozsah Zprávy o vztazích reflektuje účel zákonné úpravy ve vztahu k majetkové struktuře Společnosti.

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2025.



V Praze dne 31. 3. 2026

za MERITY investiční fond, SICAV, a.s.



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva
MERITY investiční fond, SICAV, a.s.



VIII. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu MERITY investiční fond, SICAV, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Fond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Fondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521,
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva:		
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	33 666	9 840
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	33 666	9 840
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	75	113
11. Ostatní aktiva	1 213	1 736
13. Náklady a příjmy příštích období	2	0
AKTIVA CELKEM	34 956	11 689
Pasiva:		
4. Ostatní pasiva	5 405	3 520
6. Rezervy	1 101	13
<i>v tom: a/ na daně</i>	1 101	13
Cizí zdroje celkem	6 506	3 533
8. Základní kapitál	200	200
12. Kapitálové fondy	7 800	7 800
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	156	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	20 294	156
Vlastní kapitál celkem	28 450	8 156
PASIVA CELKEM	34 956	11 689
Podrozvahové položky		
	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	tis. Kč	tis. Kč
Podrozvahová pasiva:	1 342 714	522 090
8. Hodnoty převzaté k obhospodařování	1 342 714	522 090

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

	2025	2024
	tis. Kč	tis. Kč
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	175	215
4. Výnosy z poplatků a provizí	46 006	5 576
5. Náklady na poplatky a provize	-18 275	-4 576
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-2	0
9. Správní náklady	-6 508	-1 046
<i>V tom: a/ náklady na zaměstnance</i>	<i>-3 818</i>	<i>-685</i>
<i>z toho: aa/ mzdy a platy</i>	<i>-2 896</i>	<i>-544</i>
<i>ab/ sociální a zdravotní pojištění</i>	<i>-922</i>	<i>-141</i>
<i>b/ ostatní správní náklady</i>	<i>-2 690</i>	<i>-361</i>
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-38	0
10. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	21 358	169
23. Daň z příjmů	-1 064	-13
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	20 294	156

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Tůrkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 19067291
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2026

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Kapitálové fondy	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2024	200	0	0	0	200
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	7 800	0	7 800
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	156	156
Zůstatek k 31. prosinci 2024	200	0	7 800	156	8 156
Zůstatek k 1. lednu 2025	200	0	7 800	156	8 156
Převod výsledku hospodaření	0	156	0	-156	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	20 294	20 294
Zůstatek k 31. prosinci 2025	200	156	7 800	20 294	28 450

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Vznik a charakteristika Fondu

MERITY investiční fond, SICAV a.s. (dále jen „Fond“) vznikl dne 15. února 2023 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a nabyl oprávnění k činnosti dne 20. února 2023 na základě zápisu do obchodního rejstříku.

Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti samosprávného fondu na základě rozhodnutí ČNB vydaném dne 22. dubna 2024, č. j.: 2024/048135/CNB/650, datum nabytí právní moci rozhodnutí 8. května 2024. Fond je zapsán do seznamu samosprávných fondů vedeného Českou národní bankou. Svou činnost jako samosprávný fond začal vykonávat od 1. října 2024.

Předmětem podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení ČNB.

Základní kapitál Fondu je tvořen 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie). Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.

Hlavním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu a/nebo v příslušných podfondech vytvořených Fondem.

V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivních investorů zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od investorů.

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond Merity (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií třídy A (ISIN: CZ0008050226) a třídy B (ISIN: CZ 0008050218) dne 1. března 2023.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

(b) Představenstvo a dozorčí rada Fondu k 31.12.2025

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda představenstva	Tomáš Trčka
	člen představenstva	Pavel Novák
	člen představenstva	Tomáš Novotný
Dozorčí rada	předseda	Roman Pospíšil
	člen	Radim Lukeš

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(c) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období došlo k následujícím změnám ve složení dozorčí rady Fondu:

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Předseda dozorčí rady	Ing. MARTIN OLIVA, dat. nar. 27. července 1984 Tyršova 321, 332 03 Štáhlavy Den vzniku funkce: 20. února 2023 Den vzniku členství: 20. února 2023	zapsáno 20. února 2023	Den zániku funkce: 30. června 2025 Den zániku členství: 30. června 2025	25. července 2025
Předseda dozorčí rady			Mgr. ROMAN POSPÍŠIL, MBA, dat. nar. 16. ledna 1961 Březová 662, 273 51 Unhošť Den vzniku funkce: 1. července 2025 Den vzniku členství: 1. července 2025	25. července 2025

(d) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo. Fond má povoleno vykonávat vlastní obhospodařování a administraci. Představenstvu jsou podřízeny oddělení obhospodařování, oddělení administrace a oddělení správy a administrativního řízení. Některé z činností jsou svěřeny k výkonu jiným společnostem.

Společnosti Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16374 jsou svěřeny následující činnosti: řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání, vedení účetnictví, compliance, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Fondem, plnění povinností vztahující se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním, vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu, zajišťování vydávání, výměny a odkupování cenných papírů vydávaných Fondem, rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu, vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, oznámení údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu, rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu, vedení evidence o vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných papírů vydávaných Fondem, úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem.

Činnost interního auditu je outsourcovaná na společnost Complplex, s.r.o., IČ: 27181537, se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 12000, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 102501.

Na společnost Partners Financial Services, a.s., IČ: 27699781, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 12158, jsou outsourcovány následující činnosti: divize distribuce, controlling, personální, správa IT/IS, právní služby, marketing, PR a klientské centrum, logistika.

(e) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners Holdco, a. s., Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datumy peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datumy peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplicenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Při prvotním zaúčtování majtkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Na základě způsobu řízení finančních nástrojů byl pro Fond zvolen obchodní model Držet a inkasovat pro zůstatky na běžných a spořicíh účtech, termínované vklady, pohledávky z obchodního styku a poskytnuté úvěry. Tyto finanční nástroje taktéž splňují SPPI test, tudíž budou oceňovány naběhlou hodnotou (AC).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky naběhlou hodnotou.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(iv) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno (viz bod 2b(iii)) a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

(v) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(vi) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Znehodnocení

Účetní jednotka vyčísluje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) u následujících finančních nástrojů, které nejsou oceňovány v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- finanční aktiva, která jsou vykazována v naběhlé hodnotě;
- dluhová finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI);
- vystavené úvěrové přísliby;
- vystavené finanční záruky;

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Účetní jednotka stanovuje opravné položky ve výši rovnající se celoživotním ECL, s výjimkou následujících finančních aktiv, jejichž opravné položky jsou stanoveny jako 12měsíčních ECL:

- dluhové cenné papíry, pro které k rozvahovému dni je stanoveno nízké úvěrové riziko;
- ostatní finanční nástroje (jiné než pohledávky z leasingu), u kterých se od jejich prvotního zaúčtování významně nezvýšilo úvěrové riziko.

Účetní jednotka u dluhových cenných papírů a úvěrových pohledávek předpokládá jejich nízké úvěrové riziko, pokud jejich příslušný rating úvěrového rizika je v souladu s obecně chápanou definicí „investičního stupně“.

12měsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání (defaultu) finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od rozvahového dne.

Celoživotní ECL jsou taková ECL, která vznikají následkem selhání (defaultu) v průběhu celého období do očekávané splatnosti finančního aktiva.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

ECL představují pravděpodobnostmi vážený odhad úvěrových ztrát a jsou stanoveny následovně:

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocena: jako současná hodnota všech hotovostních schodků (tj. rozdíl mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky a peněžními toky, které účetní jednotka očekává);
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena: jako rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného finančního aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: jako současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky, pokud úvěrový příslib je načerpán, a peněžními toky, které účetní jednotka očekává získat;
- finanční záruky: jako rozdíl mezi očekávanými platbami nutnými k uspokojení držitele finanční záruky a platbami, které účetní jednotka očekává, že přijme.

Celý ECL model je rozdělen na tři stupně znehodnocení:

- (1) první vykazání (stupeň 1)
- (2) výrazné zvýšení kreditního rizika (stupeň 2)
- (3) objektivní znehodnocení (stupeň 3)

	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Úvěrově znehodnocené finanční aktivum:	Ne	Ne	Ano
Významné zvýšení úvěrového rizika	Ne	Ano	Ano
Očekávaná úvěrová ztráta:	Dvanáctiměsíční	Za dobu trvání	Za dobu trvání
Úrokový výnos:	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z naběhlé hodnoty aktiva

V prvním stupni znehodnocení jsou pro finanční aktivum vykazovány opravné položky odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám, pokud by došlo k selhání protistrany v následujících 12ti měsících, ve druhém a třetím stupni pak opravné položky odpovídají celkovým očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního aktiva.

Účetní jednotka musí ke každému datu vykazání posoudit, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, či nikoliv. Při tomto posouzení musí účetní jednotka vzít v úvahu změnu rizika selhání, ke které může dojít po očekávané době trvání finančního nástroje, a nikoli změnu výše očekávaných úvěrových ztrát.

Významné zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje indikuje např.:

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- a) skutečné nebo očekávané snížení interního úvěrového ratingu dlužníka
- b) skutečná nebo očekávaná změna provozních výsledků dlužníka
- c) významná zvýšení úvěrového rizika jiných finančních nástrojů téhož dlužníka
- d) významné změny, jakými jsou například snížení finanční podpory mateřského nebo jiného přidruženého podniku
- e) informace o úvěrech po splatnosti včetně vyvratitelného předpokladu více než 30 dnů po splatnosti

Úvěrově znehodnocené je finanční aktivum, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným aktivem např.:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti (vyvratitelný předpoklad více jak 90 dní po splatnosti)
- c) věřitel či věřitelé udělili dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělili;
- d) stává se pravděpodobným zahájení konkurzu či jiná finanční reorganizace dlužníka;
- e) dlužník je v likvidaci atd.

Výše znehodnocení odpovídá očekávaným úvěrovým ztrátám za dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou vypočítány metodou efektivní úrokové míry aplikované na naběhlou hodnotu finančního aktiva (tj. čistou účetní hodnotu). Z pohledu výkazu zisků a ztrát jsou úroky časově rozlišeny na základě hrubé účetní hodnoty finančních aktiv. Rozdíl mezi časově rozlišenými úroky na aktivech a vykázanými úrokovými výnosy se promítá do účtu opravných položek (bez vlivu na ztrátu ze znehodnocení).

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/ parametrů:

- a. pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- b. ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- c. expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

Tyto parametry jsou odvozeny na základě vlastních interně vyvinutých statistických modelů a historických údajů, které je nutné upravit tak, aby odpovídaly informacím o vyhlídkách do budoucna (FLI).

Prezentace opravných položek na ECL v rozvaze

Opravné položky na ECL jsou prezentovány následujícím způsobem:

- Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv;
- Dluhové nástroje oceněné v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI): opravná položka není vykázána v aktivech v rozvaze, jelikož tyto nástroje jsou v aktivech vykázány v jejich reálné hodnotě. Nicméně opravná položka je vykázána v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a její výše je uvedena v příloze v účetní závěrce.
- Úvěrové přísliby a finanční záruky: jako rezerva s výjimkou uvedenou v odrážce níže;
- Zahrnuje-li finanční instrument vyčerpanou (finanční aktivum) i nevyčerpanou část (úvěrový příslib) a účetní jednotka nemůže samostatně rozlišit očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu od ztrát z finančního aktiva, pak účetní jednotka vykazuje očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu společně s opravnou položkou k finančnímu aktivu. Tyto očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány jako rezerva pouze v rozsahu, v němž společně očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Opravné položky a rezervy na ECL vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V této položce se vykazují i případné následné použití opravných položek.

Rozpuštění opravných položek a rezerv na ECL pro jejich nepotřebnost se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- běžné bankovní účty vedené u bankovních ústavů

(c) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně.

Za dlouhodobý nehmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností. Za dlouhodobý hmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností.

Účetní jednotka stanovila, že drobným dlouhodobým hmotným majetkem je majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 80 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

Veškerý majetek této skupiny bude dle rozhodnutí pracovníka odpovědného za jeho pořízení zařazen pro účely odpisování do skupiny s dobou odpisování na 36 nebo 60 měsíců.

Účetní jednotka stanovila, že drobným dlouhodobým nehmotným majetkem je majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 80 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby, technické zhodnocení	Lineární	30 nebo 50 let
Stroje a přístroje IT	Lineární	3 roky
Inventář	Lineární	5 let
Automobily	Lineární	5 let
Ostatní nehmotná aktiva	Lineární	72 měsíců
Software	Lineární	36 měsíců
Operační systém	Lineární	10 let
Audiovizuální díla	Lineární	18 měsíců

(e) Zachycení operací v cizích měnách

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(f) Pohledávky a opravné položky

Všechny pohledávky k 31. 12. 2025 i k 31.12.2024 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

(g) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V letech 2025 a 2024 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(h) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(i) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(j) Výnosy a náklady na poplatky a provize

Výnosy z poplatků a provizí představují zejména odměnu za obhospodařování investičních fondů. Výnosy jsou účtovány v období, se kterým časově a věcně souvisí.

Náklady na poplatky a provize představují zejména provize investičním zprostředkovatelům za zprostředkování investic do Podfondů obhospodařovaných Fondem. Tyto provize jsou časově rozlišovány do období, se kterým časově a věcně souvisí, a to v souladu s podmínkami smluv o poskytnutí těchto služeb.

(k) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	33 666	9 840
Termínované vklady	0	0
Celkem	33 666	9 840

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Fond neúčtuje.

5. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
Požizovací cena		
K 1. lednu 2024	0	0
Přírůstky	113	113
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	113	113
K 1. lednu 2025	113	113
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2025	113	113
Oprávký a opravné položky		
K 1. lednu 2024	0	0
Roční odpisy	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	0	0

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

K 1. lednu 2025	0	0
Roční odpisy	38	38
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2025	38	38

Zůstatková cena		
K 31. prosinci 2024	113	113
K 31. prosinci 2025	75	75

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond nevykazuje ve sledovaném období žádný dlouhodobý hmotný majetek.

7. OSTATNÍ AKTIVA

Pohledávky z obchodních styků zahrnují odměnu za obhospodařování a administraci Podfondu.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Fond neúčtuje.

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	3 969	3 085
Závazky vůči zaměstnancům	267	203
Dohadné účty pasivní	1 169	232
Ostatní pasiva celkem	5 405	3 520

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované částky Obchodních a poradenských služeb za prosinec 2025 a dále nevyfakturované částky za audit k 31.12.2025.

9. REZERVY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	1 101	13
Rezervy celkem	1 101	13

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 16 započtenou s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje tak účtovanou rezervu na daň z příjmu.

10. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

(I) Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2024 ve výši 156 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 156 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období.

(m) Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2025 ve výši 20 294 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 20 294 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období a výplata dividendy ve výši 19 000 tis. Kč.

11. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2025 Fond obhospodařuje následující podfondy:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond MERITY	1 342 714	522 090
Celkem	1 342 714	522 090

12. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z termínovaných vkladů	175	215
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	175	215

13. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí		
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	31 571	4 091
z administrace Podfondu	8 288	125
ze vstupních a výstupních poplatků klientů	6 147	1 360
Celkem	46 006	5 576
Náklady na poplatky a provize		
provize za distribuci	-6 264	-1 522
z administrace a řízení rizik Podfondu	-1 040	-1 810
následné odměny za distribuci	-10 965	-1 244
bankovní poplatky	-6	0
Celkem	-18 275	-4 576
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	27 731	1 000

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

14. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Mzdy a odměny zaměstnanců	-2 896	-523
Sociální a zdravotní pojištění	-922	-162
Celkem náklady na zaměstnance	-3 818	-685
<i>z toho: členové orgánů Fondu</i>	<i>-3 164</i>	<i>-685</i>
Ostatní správní náklady	-2 690	-361
z toho: náklady na audit	-134	-92
Celkem	-6 508	-1 046

Správní náklady se zvýšily z důvodu meziročního nárůstu mezd.

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2025	2024
Zaměstnanci	0	0
Členové představenstva	3	3
Členové dozorčí rady	2	2

15. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

2025

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	175	0	0	175
Výnosy z poplatků a provizí	46 006	0	0	46 006
Náklady na poplatky a provize	-16 773	-1 502	0	-18 275
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-3	1	0	-2
Správní náklady	-6 491	-17	0	-6 508
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-38	0	0	-38
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	15 111	6 247	0	21 358

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	21 358	169
Daňově neodčitatelné náklady	651	86
Daňová ztráta minulých období	0	0
Základ daně	22 009	255
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 100	13
Odložená daň	-36	0
Daň z příjmů celkem	1 064	13

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na daň z příjmu	1 101	13
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	0	0
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	1 101	13

Započtený daňový závazek je vykázáný v bodě 9.

17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky (viz bod 7)	1 176	1 736
Závazky	3 886	2 889
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	1 342 714	522 090

tis. Kč	2025	2024
Výnosy	46 006	4 091
Náklady	16 289	4 460
z toho náklady za Partners IS	1 040	1 810
z toho náklady za Partners Financial Services	12 163	2 105
z toho náklady za Partnes Securities	3	0
z toho náklady za Simplea Financial Services	1 502	527
z toho náklady za Alternativním účastnickým fondem, Rentea penzijní společností	1 569	0
z toho ostatní spřízněné strany	12	18

Podrobný rozpad výnosů a nákladů je uveden u bodu 15.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

18. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2025 <i>v tis. Kč</i>	V naběhlé hodnotě	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	33 666	33 666
Ostatní aktiva	1 213	1 213
Finanční aktiva celkem	34 879	34 879

31. prosince 2024 <i>v tis. Kč</i>	V naběhlé hodnotě	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9 840	9 840
Ostatní aktiva	1 736	1 736
Finanční aktiva celkem	11 576	11 576

31. prosince 2025 <i>v tis. Kč</i>	V naběhlé hodnotě	Celkem
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	5 405	5 405
Finanční závazky celkem	5 405	5 405

31. prosince 2024 <i>v tis. Kč</i>	V naběhlé hodnotě	Celkem
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	3 520	3 520
Finanční závazky celkem	3 520	3 520

19. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Uvedená rizika jsou Fondem efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Fond vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Fondu je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi běžných či termínovaných vkladů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví.

Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni, a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké.

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2025	Do	Od 3 měs. do	Od 1 roku do	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	1 roku	5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	33 666	0	0	0	0	33 666
<i>splatné na požádání</i>	33 666	0	0	0	0	33 666
Ostatní aktiva	1 213	0	0	0	0	1 213
Náklady a příjmy příštích období	0	2	0	0	0	2
Celkem aktiva	34 879	2	0	0	0	34 881
Ostatní pasiva	5 405	0	0	0	0	5 405
Rezervy	0	1 101	0	0	0	1 101
Vlastní kapitál	0	0	0	0	28 450	28 450
Celkem závazky	5 405	1 101	0	0	28 450	34 956
Gap	29 474	-1 099	0	0	-28 450	-75
Kumulativní gap	29 474	28 375	28 375	28 375	-75	0

k 31. prosinci 2024	Do	Od 3 měs. do	Od 1 roku do	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	1 roku	5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	9 840	0	0	0	0	9 840
<i>splatné na požádání</i>	9 840	0	0	0	0	9 840
Ostatní aktiva	1 736	0	0	0	0	1 736
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	11 576	0	0	0	0	11 576
Ostatní pasiva	493	3027	0	0	0	3 520
Rezervy	0	13	0	0	0	13
Vlastní kapitál	0	0	0	0	8 156	8 156
Celkem závazky	493	3 040	0	0	8 156	11 689
Gap	11 083	-3 040	0	0	-8 156	-113
Kumulativní gap	11 083	8 043	8 043	8 043	-113	0

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozičních aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky společnosti jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovních tržních úrokových sazeb. Úrokové výnosy a náklady mohou v důsledku takových změn růst i klesat a vytvářet ztráty v případě vzniku neočekávaných pohybů.

K 31. prosinci 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	33 666	0	0	0	33 666
Celkem úrokově citlivá aktiva	33 666	0	0	0	33 666
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	33 666	0	0	0	33 666
Kumulativní gap	33 666	33 666	33 666	33 666	33 666

K 31. prosinci 2024 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9 840	0	0	0	9 840
Celkem úrokově citlivá aktiva	9 840	0	0	0	9 840
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	9 840	0	0	0	9 840
Kumulativní gap	9 840	9 840	9 840	9 840	9 840

Jedinou úrokově citlivou pozicí společnosti byly v roce 2025 „Pohledávky za bankami“ představující běžné účty společnosti a spadající do časového koše do 3 měsíců. Hodnota běžných účtů činí k 31.12.2025 33 666 tis. Kč (31.12.2024 9 840 tis. Kč). Běžné účty však nejsou úročené.

(ii) Měnové riziko

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Řízení měnového rizika

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici společnosti vůči měnovým rizikům.

Měnové riziko v roce 2025 představuje jen bankovní účet vedený v EUR se zůstatkem 1 608 EUR , přepočtených kurzem k 31.12.2025 ve výši 39 tis. Kč (k 31.12.2024: 596 EUR, resp. 15 tis. Kč).

e) **Operační riziko**

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku.

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností a jsou řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulatorními požadavky.

20. **REÁLNÁ HODNOTA**

a) **Oceňovací metody**

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- měnové kurzy.

b) **Hierarchie reálné hodnoty**

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

e) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně vstupů ocenění finančních aktiv a finančních závazků, které by byly použity ke stanovení reálné hodnoty u finančních nástrojů, jež jsou v rozvaze vykázány primárně v naběhlé hodnotě:

tis. Kč	31.12.2025			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	33 666	0	33 666
Ostatní finanční aktiva	0	1 213	0	1 213
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	5 405	0	5 405

tis. Kč	31.12.2024			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	9 840	0	9 840
Ostatní finanční aktiva	0	1 736	0	1 736
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	3 520	0	3 520

(i) **Použití oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

V případě vkladů na běžných účtech a termínovaných vkladech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Ocenění těchto finančních aktiv by tak bylo v hierarchii reálných hodnot zařazeno do úrovně 2.

Ostatní aktiva a pasiva s krátkou dobou splatnosti

Společnost pro taková pasiva očekává, že jejich reálná hodnota se bude blížit jejich naběhlé hodnotě vzhledem ke krátké době splatnosti a vysoké úvěrové kvalitě protistran. (úroveň reálné hodnoty 2).

e) **Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

K 31.12.2025 ani k 31.12.2024 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán primárně v reálné hodnotě.

21. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Veškeré účetní transakce známé Fondu jsou zahrnuté v účetní závěrce.




MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Účetní závěrka sestavena dne: 28. 4. 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Tereza Schnurpfeil 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka 
		tel.: 723 146 400	tel.: 724 765 034

INFORMACE O PODFONDU

I. Údaje a skutečnosti o Podfondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Podfondu v účetním období

Činnost obhospodařování vykonává Investiční společnost.

b) Údaje o celkovém počtu investičních akcií vydaných Podfondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období

Celkový počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2025 činil 1 009 484 072 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 968 926 884 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činily 40 557 188 kusů.

c) Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených v účetním období

Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2025 činil 596 434 882 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 586 490 068 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činily 9 944 814 kusů.

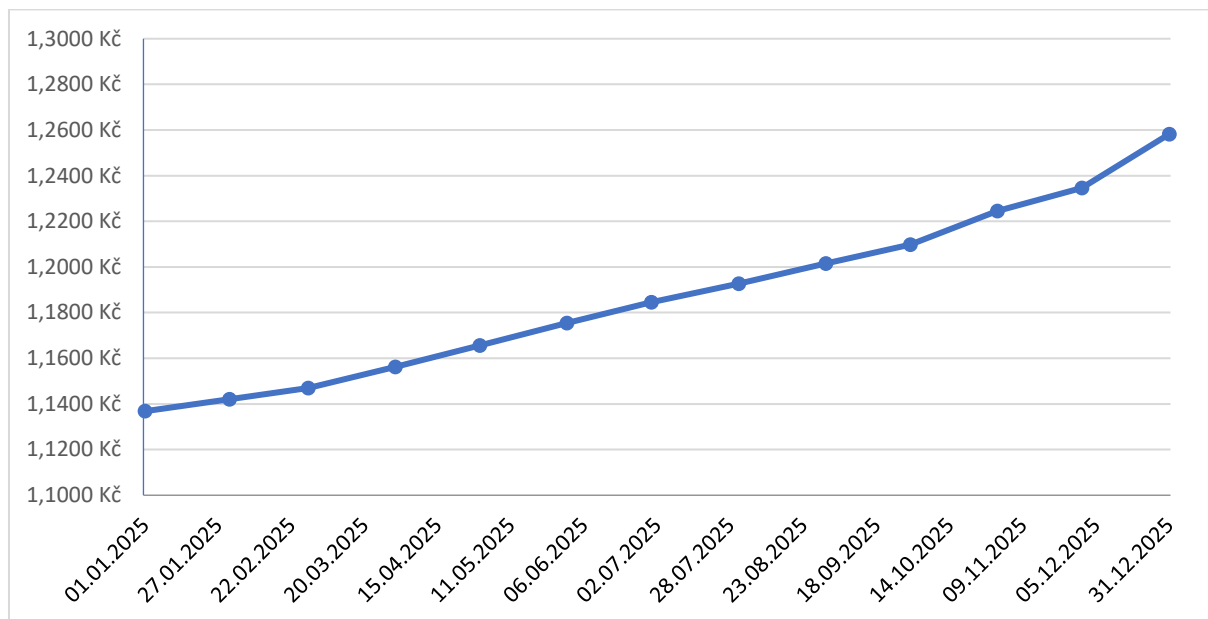
Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2025 činil 0 kusů, tedy 0 kusů investičních akcií třídy A (CZK) a 0 kusů investičních akcií třídy B (EUR).

d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

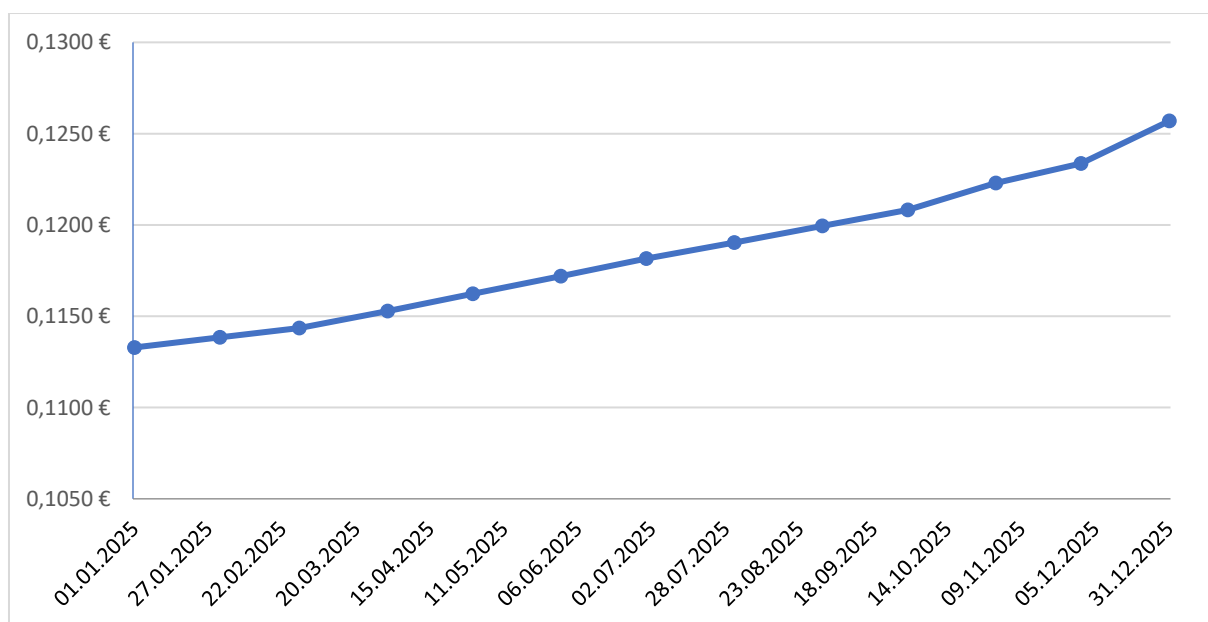
Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2025 činila 1,2582 Kč (třída CZK) a 0,12569 EUR (třída EUR).



Vývoj hodnoty investiční akcie třídy A (CZK) v rozhodném období v grafické podobě



Vývoj hodnoty investiční akcie třídy B (EUR) v rozhodném období v grafické podobě



e) Údaje o vývoji aktiv Podfondu a skladbě a změnách skladby majetku tohoto Podfondu

	Stav k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	285 682	806 035	1 523 372
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	20 842	444 447	274 356
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	20 842	289 190	184 292
Ostatní pohledávky	0	155 257	90 064
Pohledávky za nebankovními subjekty	264 595	360 898	1 146 920
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	264 595	360 898	1 146 920
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	74	76	92 373
Ostatní aktiva	0	614	9 723

f) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období

Období k:	Hodnota fondového kapitálu (tis. Kč)	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii
31. 12. 2023	267 310 Kč	1,0423 Kč / 0,10415 EUR
31. 12. 2024	522 090 Kč	1,1368 Kč / 0,11329 EUR
31. 12. 2025	1 342 714 Kč	1,2582 Kč / 0,12569 EUR

g) Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu pouze deriváty ve formě měnových forwardů, zajišťujících měnová rizika.

Období k:	Smluvní diskontovaná hodnota (tis. Kč)	Kladná reálná hodnota (tis. Kč)	Záporná reálná hodnota (tis. Kč)
31.12.2023	247 012	0	3 159
31.12.2024	240 107	614	75
31.12.2025	808 295	9 723	180

h) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu roku 2025 proběhla pravidelná aktualizace zahrnující nepodstatné změny údajů uvedených ve statutu Podfondu. Jednalo se o pravidelnou aktualizaci údajů a historických dat uvedených ve statutu Fondu.



Aktualizace statutu byly řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

- i) **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil**

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	2 764 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	3

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

- j) **Údaje týkající se prosazování enviromentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a rad (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2020/852**

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

- k) **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu**

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	2 728

- l) **Údaje o každé osobě provádějící správu majetku Podfondu (portfolio manažer) v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a kvalifikace**

Majetek v Podfondu po celé rozhodné období obhospodařovali následující portfolio manažeři:

Ing. Tomáš Trčka

Po studiu informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze a po složení makléřské zkoušky u České národní banky, začal Tomáš Trčka působit v ABN AMRO Asset Management, kde zastával pozici ředitele prodeje fondů. Poté působil na manažerských postech v několika zahraničních společnostech. V roce 2006 stál u zrodu dodnes největšího nemovitostního fondu u nás a stal se



předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny. Následně pomáhal založit investiční společnost INVESTIKA a coby člen představenstva spolufiřdil stejnojmenný nemovitostní fond. Tomáš Trčka je součástí Fondu od jeho založení. Od roku 2019 působil jako pověřený zmocněnec jediného člena představenstva, společnosti Partners investiční společnost, a.s. Od roku 2021 působí ve Fondu na pozici předsedy představenstva.

Ing. Pavel Novák

Pavel Novák pracoval od roku 2014 jako akviziční manažer ve společnosti Brno Investment Group, kde úspěšně řídil několik transakcí a následnou integraci akvírovaných společností. V jeho předchozím působení v poradenském oddělení společnosti Deloitte se specializoval na projekty v oblasti Real Estate - především na projekty v oblasti řízení nemovitostních portfolií, transakčního poradenství a komplexní transformace společností. Vzhledem ke svému vzdělání z oblasti financí byl na projektech zodpovědný mimo jiné i za finanční modelování. Pavel Novák stál jako jeden z prvních členů týmu u zrodu inovativního projektu webové aplikace Cenová mapa transakčních cen, která komplexně mapuje cenový vývoj na rezidenčním trhu. Podílel se na přípravě průzkumů, analýz a studií zaměřených na vývoj ekonomiky, realitního a stavebního trhu. Pavel Novák působí ve Fondu od jeho založení v roce 2019 na pozici portfolio manažera. Od roku 2022 je členem představenstva.

m) Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého rozhodného období společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

n) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování

Depozitář nepověřil k úschově nebo jinému opatrování zahraničních investičních nástrojů žádnou další osobu.

o) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala

Pro Podfond nevykonávala v rozhodném období žádná osoba činnost hlavního podpůrce.



p) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2025), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název aktiva	ISIN	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Počet jednotek
ATO Poland Sp. z o.o.	n/a	3 667	30 631	n/a
PAP Poland Sp. z o.o.	n/a	3 733	61 742	n/a
Termínovaný vklad v CZK	n/a	90 063	90 063	n/a
Poskytnutý úvěr PAP Poland v EUR	n/a	349 454	349 454	n/a
Poskytnutý úvěr WAK Poland v EUR	n/a	355 031	355 031	n/a
Poskytnutý úvěr ATO Poland v EUR	n/a	442 435	442 435	n/a
Běžný účet v CZK	n/a	169 350	169 350	n/a

q) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Podfondu.

r) Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci

Podfond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Podfondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfondu.

s) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Úplata určená Investiční společnosti (obhospodařovateli) za obhospodařování majetku Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Merity	CZ0008050226 CZ0008050218	31 572

Úplata za pověření výkonem činností, které zahrnuje administrace Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Merity	CZ0008050226 CZ0008050218	1 032

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Merity	CZ0008050226 CZ0008050218	1 249



Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Merity	CZ0008050226 CZ0008050218	271

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Merity	CZ0008050226 CZ0008050218	88

- t) **Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Podfondu**

Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

Řízení rizik je zabezpečováno prostřednictvím úseku Risk Managementu Investiční společnosti, který tuto činnost vykonává pro Fond na základě smlouvy o svěřeni činností. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Podfondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Podfond je při své činnosti vystaven několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu.

Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu

Využití pákového efektu není povoleno. Podfond investuje především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Podfondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, riziko tržní, kdy se cena podkladového instrumentu bude vyvíjet opačným směrem a riziko měnové, které souvisí s případným nepříznivým vývojem podkladového kurzu.

Rizika související s deriváty

Fond je oprávněn sjednávat deriváty (včetně OTC finančních derivátů), avšak výhradně v souladu s podmínkami stanovenými statutem Fondu a Podfondu.

Celková expozice se pro účely Podfondu vypočítá standardní závazkovou metodou a metodou hodnoty v riziku.

Investiční společnost s dvoutýdenní frekvencí počítá expozici Podfondu vůči riziku metodou hrubé hodnoty aktiv i závazkovou metodou v souladu s čl. 7-8 Nařízení 231/2013. Vzhledem k tomu, že Podfond využívá derivátové kontrakty především pro zajištění měnového rizika držených pozic, není stanoven absolutní limit na celkovou expozici.

Fond používal ve sledovaném období pouze FX forwardy, a to pro účely zajištění do CZK. Hodnota zajištění se musí řídit statutem Fondu a Podfondu. Fond pro OTC deriváty využívá způsobilé protistrany dle podmínek stanovených ve statutu Fondu a Podfondu, ve sledovaném období byla protistranou vždy banka podléhající dohledu ČNB.

Výčet výše uvedených rizik nelze považovat za konečný. Potenciální investoři jsou seznamováni se skutečností, že se lze při investování setkat i s případnými dalšími riziky neočekávané povahy.

Kontrola rizik



Investiční společnost je zodpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

V souladu s platnou legislativou provádí depozitář kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutu Fondu a Podfondu a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

Investiční společnost používá model absolutní rizikové hodnoty a výpočet probíhá za pomoci systému Bloomberg.

Celková míra podstupovaných rizik Podfondem je vyjadřována jako celková hodnota Value at Risk - VaR (celkové riziko). Výpočty jsou podrobovány zpětnému i zátěžovému testování.

II. Údaje a skutečnosti o Podfondu podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu zprávy

Závazek k držitelům investičních akcií ze zainvestovaných prostředků k 31.12.2025 byl splněn ve výši 170 mil. Kč ke dni 15.1.2026. Po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2026 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2026 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

Informace o rizicích vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Viz bod IX. písm. t) Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.



III. Komentář k vývoji na finančních trzích

TRŽNÍ VÝVOJ V ROCE 2025

Akciové investice

Výkonnost za rok 2025 u akciových podílových fondů a fondů s vyváženou strategií byla v roce 2025 ovlivněna pozitivním vývojem akciových trhů především v USA, ale i v Evropě, které jsou těžištěm investic fondů. Jedinou vážnější událostí, která dočasně zvýšila volatilitu cen akcií byl v dubnu tzv. „Liberation day“ neboli okamžik, kdy tehdy čerstvě znovuzvolený prezident USA Donald Trump oznámil, že hodlá uvalit extrémní cla na celý svět na ochranu lokálního průmyslu. Taktická alokace Partners fondů byla na tento typ rizika připravena a fondy velice rychle vzniklý pokles překonaly a nastartovaly další růstové období.

V druhé polovině roku se situace kolem cel uklidnila a na akciových trzích převážil názor, že poskytování a vývoj umělé inteligence (AI) přinese nejen světu, ale hlavně technologickým firmám takřka nekonečné zisky. Ceny akcií několika největších technologických firem (Magnificent 7) prudce rostly, což táhlo výše i hodnotu akciových podílů ve fondech.

Ke konci roku optimismus mírně ochladl, kdy si někteří investoři začali klást otázku, zda se enormní náklady na vývoj AI dokážou zaplatit a vygenerují očekávaný zisk. Nicméně, široká diverzifikace portfolií i mimo americký technologický sektor pomohla udržet pozitivní zhodnocení.

Dalším důležitým faktorem, který ovlivňoval výkonnost portfolií v roce 2025, byl propad hodnoty dolaru a zprostředkovaně i všech dolarových investic. Portfolio manažeři však většinu svých investic v dolaru zajišťovali proti pohybu kurzu, což uchránilo fond před oslabujícím dolarem, který jen během roku ztratil vůči koruně 15 procent.

Vývoj vybraných akciových indexů v roce 2025



SPX Index (S&P 500 INDEX) Měsíční zpráva akcie Daily 31DEC2024-31DEC2025

Copyright© 2026 Bloomberg Finance L.P.

07-Feb-2026 18:29:37

Mezi nejvýnosnější akciové tituly v roce 2025 patřily technologické firmy jako Nvidia, Alphabet (Google) či Arista se zhodnocením přes 50 procent. Několik desítek procent přidaly i firmy jako ČEZ, Roche či Bayer. Akciové expozice v Partners fondech byly široce diverzifikované na evropských a amerických trzích a menší část směřovala do progresivních akciových trhů střední Evropy a jihovýchodní Asie. Vítězem roku se staly akcie ve středoevropském regionu, které přidaly více jak 50 procent.

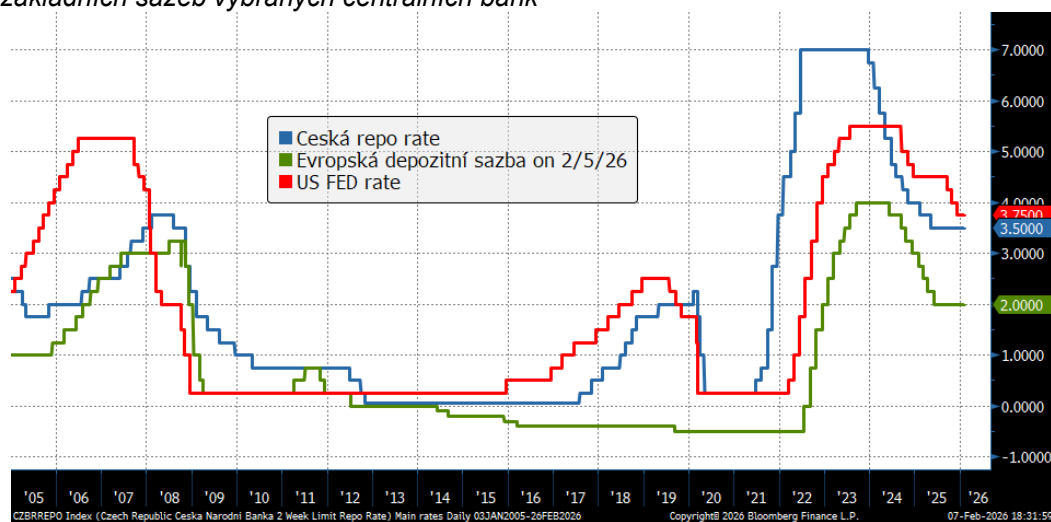


Dluhopisové investice

Během roku 2025 postupně vymizel problém s inflací a ve všech hlavních ekonomikách včetně České republiky se růst cenové hladiny přiblížil 2procentnímu cíli. To umožnilo centrálním bankám uvolňovat měnovou politiku. Základní sazby se snížily v USA i v Eurozóně na 3,75 procenta, respektive na 2 procenta.

I v České republice jsme se dočkali dvojího snížení základní sazby na současných 3,5 procenta. Současná inflace se podle Českého statistického úřadu pohybuje kolem 2,1 procent. Nicméně, Česká centrální banka na prosincovém jednání akcentovala několik silných proinflačních rizik, jako jsou například nadprůměrný růst mezd a cen nemovitostí, proto se snížila pravděpodobnost dalšího brzkého uvolnění měnové.

Vývoj základních sazeb vybraných centrálních bank



Očekávání nižších krátkodobých sazeb vedlo k nákupu dlouhodobých dluhopisů (ke zvyšování durace, resp. citlivosti na úrokové míry) do konzervativních/dluhopisových portfolií, aby si fondy zajistily aktuální úrovně výnosů (pohybující se mezi 4 až 5 procenty, a tedy vysoko nad inflací) na delší dobu.

Bohužel, nižší krátkodobé sazby a klesající inflace se nepropsaly během roku do dlouhodobých výnosů, což by posunulo ceny dluhopisů výše. Stal se dokonce pravý opak. Výnosy dlouhodobých dluhopisů se zcela posunuly nahoru, což mělo negativní vliv na ceny dluhopisů a zprostředkovaně na výkonnost konzervativních/dluhopisových částí fondů.

Za překvapivým růstem dlouhodobých výnosů, resp. za poklesem cen dluhopisů, stály především tyto faktory: nutnost financovat vyšší výdaje na zbrojení, vyšší plánované deficity nové vlády, výše zmíněné inflační tlaky. Dlouhodobé výnosy konzervativních českých státních dluhopisů jsou nyní na úrovni těsně pod 5 procenty, což je vysoko nad 2procentním inflačním cílem centrální banky.

Meziroční volatilita cen (růst výnosů) dluhopisů negativně ovlivnila zhodnocení konzervativních/dluhopisových částí fondů.

Výhled

Vysoké valuace technologických akcií ruku v ruce s rostoucí nejistotou, jestli technologické firmy dokážou své investice do umělé inteligence přetvořit ve slibované zisky, nás vedou k přesvědčení, že trend několikaletého nadprůměrného růstu cen akcií by se měl zpomalit.

Nicméně, je zde mnoho dalších sektorů, které byly v poslední době opomíjeny od bankovnictví, přes energetiku či zdravotnictví. Stejně tak lze nalézt hodnotu v mnoha dalších regionech, které stály v pozadí, čímž myslíme nejen část evropských trhů, ale i rozvíjející se trhy v jihovýchodní Asii, jako například Indii a Čínu, ale například i Japonsko.

IV. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva auditora





Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Podfond MERITY

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Podfond MERITY, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Podfond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Podfondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky Podfondu je statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky Podfondu způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu statutárním orgánem společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky Podfondu, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

v tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	274 356	444 447
	<i>v tom:</i>		
	<i>a) splatné na požádání</i>	<i>184 292</i>	<i>289 190</i>
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	<i>90 064</i>	<i>155 257</i>
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 146 920	360 898
	<i>v tom:</i>		
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	<i>1 146 920</i>	<i>360 898</i>
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	92 373	76
11	Ostatní aktiva	9 723	614
Aktiva celkem		1 523 372	806 035

v tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
PASIVA			
4	Ostatní pasiva	177 664	282 421
6	Rezervy (na daně)	2 994	1 524
Cizí zdroje celkem		180 658	283 945
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií		1 342 714	522 090
Pasiva celkem		1 523 372	806 035

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. PROSINCI 2025

v tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová aktiva	2 151 008	762 197
4 Pohledávky z pevných termínových operací	808 294	240 107
8 Hodnoty předané k obhospodařování	1 342 714	522 090
Podrozvahová pasiva	798 751	239 569
12 Závazky z pevných termínových operací	798 751	239 569

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

v tis. Kč		2025	2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	113 497	41 811
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	146
5	Náklady na poplatky a provize	-102	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-50 372	3 327
9	Správní náklady	-34 212	-10 623
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	<i>-34 212</i>	<i>-10 623</i>
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28 811	34 661
23	Daň z příjmů	-4 069	-1 732
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	24 742	32 929

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Podfond Merity (dále jen „Podfond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností MERITY investiční fond, SICAV a.s. (dále jen „Společnost“). Podfond vznikl dne 23. února 2023 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií třídy A (ISIN: CZ0008050226) a třídy B (ISIN: CZ 0008050218) dne 1. března 2023.

Podfond je nesamosprávným investičním Podfondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Společnost je samosprávným Fondem podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), je zodpovědný za obhospodařování majetku v Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Společnost je ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 Zákona samosprávným investičním fondem, oprávněným k vlastní administraci, administrátorem je tedy Společnost tj. MERITY investiční fond, SICAV, a.s., IČO: 19067291, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27960.

V průběhu celého rozhodného období byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Podfondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého rozhodného období byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost Complex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČO 271 81 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Informace o depozitáři a auditorovi

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Auditorem Společnosti je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním č. 021. (dále jen „Auditor“).

Investiční strategie

Hlavním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných v Podfondu a/nebo v příslušných podfondech vytvořených Fondem.

Limity Podfondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Podfondu.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Statut Podfondu (dále jen „Statut“) byl předložen České národní bance. Znění Statutu platné k rozvahovému dni bylo schváleno představenstvem Společnosti s účinností ke dni 1. října 2024, přičemž se jednalo o přijetí změn nepodléhajících předchozímu schválení Českou národní bankou.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Společnosti, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu.

Výše úplaty za obhospodařování majetku Podfondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností z majetku Podfondu, a z podílu na zhodnocení fondového kapitálu (výkonnostní odměna), který je dále rozveden ve Statutu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty, apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti k 31.12.2025

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Tomáš Novotný
	člen	Pavel Novák
Dozorčí rada	předseda	Roman Pospíšil
	člen	Radim Lukeš

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období došlo k následujícím změnám ve složení dozorčí rady Společnosti:

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Předseda dozorčí rady	Ing. MARTIN OLIVA, dat. nar. 27. července 1984 Tyršova 321, 332 03 Šťáhlavy Den vzniku funkce: 20. února 2023 Den vzniku členství: 20. února 2023	zapsáno 20. února 2023	Den zániku funkce: 30. června 2025 Den zániku členství: 30. června 2025	25. července 2025
Předseda dozorčí rady			Mgr. ROMAN POSPÍŠIL, MBA, dat. nar. 16. ledna 1961 Březová 662, 273 51 Unhošť Den vzniku funkce: 1. července 2025 Den vzniku členství: 1. července 2025	25. července 2025

(e) Organizační struktura

Organizační strukturu má pouze Společnost, nikoliv Podfond. Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo. Společnost má povoleno vykonávat vlastní obhospodařování a administraci. Představenstvu jsou podřízeny oddělení obhospodařování, oddělení administrace a oddělení správy a administrativního řízení. Některé z činností jsou svěřeny k výkonu jiným společnostem.

Společnosti Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16374 jsou svěřeny následující činnosti: řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání, vedení účetnictví, compliance, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Podfondem, plnění povinností vztahující se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním, vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Podfondu, zajišťování vydávání, výměny a odkupování cenných papírů vydávaných Podfondem, rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Podfondu, vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Podfondu, oznámení údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu, rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Podfondu, vedení evidence o vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných papírů vydávaných Podfondem, úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem.

Činnost interního auditu je outsourcovaná na společnost Compllex, s.r.o., IČ: 27181537, se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 12000, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 102501.

Na společnost Partners Financial Services, a.s., IČ: 27699781, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 12158, jsou outsourcovány následující činnosti: divize distribuce, controlling, personální, správa IT/IS, právní služby, marketing, PR a klientské centrum, logistika.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(f) Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners Holdco, a. s., Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům, apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není stanovena na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu měsíčního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Podfond dále aplikuje výjimku pro klasifikaci účasti s rozhodujícím vlivem jako oceňované ve FVOCI.

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Podfond Merity
MERITY investiční fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(iii) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(iv) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejlépe dostupném) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Viz blíže bod 20 (Reálná hodnota).

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii)), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázané v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(c) Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií, do zisku nebo ztráty (tj. vykázané ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. vykázané ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázané v Čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(d) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(a) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(b) Účasti s rozhodujícím vlivem

Účast s rozhodujícím vlivem je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v reálné hodnotě.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(c) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(d) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v diskontované hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Podfond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držných pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Všechny deriváty jsou sjednány za účelem zajištění, nicméně zajišťovací účetnictví není Podfondem aplikováno z důvodů administrativní náročnosti

(e) Vydané investiční akcie Podfondu

Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry třídy A a třídy B nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

jako finanční závazky a v rozvaze vykázány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“. Výsledná částka položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je ve výkazech vyjádřena v českých korunách.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“. Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Výsledná částka položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ (dále jen „Fondový kapitál“) je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je ve výkazech vyjádřena v českých korunách. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu.

(f) Výnosy z dividend

Dividendy z majetkových cenných papírů zařazené v oceňovací kategorii FVOCI jsou vykázány v položce „Oceňovací rozdíl“ ve vlastním kapitálu, pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny).

Přijaté dividendy, které nepředstavují vrácení části nákladů, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Tyto přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

(g) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

Přijaté dividendy, které nepředstavují vrácení části nákladů, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Tyto přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

(h) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

3. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Podfond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	184 292	289 190
Termínované vklady u bank	90 064	155 257
Celkem	274 356	444 447

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceněné ve FVTPL dle IFRS 9. ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje.

4. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

a) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z úvěrů	1 146 920	360 898
Celkem	1 146 920	360 898

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje.

b) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

c) Poskytnuté pohledávky za nebankovními subjekty

Poskytnuté pohledávky za dceřinými společnostmi	31.12.2025					
	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
WAK Poland Sp, z o.o.	14 643	EUR	355 031	12,928%	6	4
PAP Poland Sp, z o.o.	14 413	EUR	349 454	12,060%	5	4,17
ATO Poland Sp, z o.o.	18 249	EUR	442 435	12,048%	6	5,08

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Celkem	47 305	1 146 920
---------------	---------------	------------------

	31.12.2024					
Poskytnuté pohledávky za dceřinými společnostmi	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
	14 330	EUR	360 898	12,928%	6	5
Celkem	14 330		360 898			

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky ve vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
K 31. prosinci 2025							
WAK Poland Sp, z o.o.	Złota 59, Warszaw	Realizace stavebních projektů souvisejících s výstavbou budov	29	0	100%	100%	0
PAP Poland Sp, z o.o.	Złota 59, Warszaw	Realizace stavebních projektů souvisejících s výstavbou budov	29	0	100%	100%	61 742
ATO Poland Sp, z o.o.	Złota 59, Warszaw	Realizace stavebních projektů souvisejících s výstavbou budov	29	0	100%	100%	30 631
Celkem			87	0			92 373

Základní informace

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky ve vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
K 31. prosinci 2024							
WAK Poland Sp, z o.o.	Złota 59, Warszaw	Realizace stavebních projektů souvisejících s výstavbou budov	76	0	100%	100%	76
Celkem			76	0	0	0	76

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Kladná reálná hodnota derivátů	9 723	614
Ostatní aktiva celkem	9 723	614

7. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Záporná reálná hodnota derivátů	180	76
Závazky vůči akcionářům	169 350	280 467
Závazky z přijatých kolaterálů	6 550	0
Odměna za obhospodařování a administraci	1 175	1 734
Odměna za audit	271	90
Ostatní závazky	138	54
Ostatní pasiva celkem	177 664	282 421

Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií.

8. REZERVY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zúčtování se státním rozpočtem	2 994	1 524
– rezerva na daň z příjmu		
Rezervy celkem	2 994	1 524

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 18 a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

9. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Podfond nemá základní kapitál.

Fondový kapitál je tvořený k 31.12.2025 z 968 926 884 ks (31.12.2024: 382 436 816 ks) vydaných investičních akcií třídy A (CZK) a 40 557 188 (31.12.2024: 30 612 374 ks) vydaných investiční třídy B (EUR)

Základem pro stanovení ceny investičních akcií Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investiční akcie je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě měsíčně stanovované prodejní ceny.

Rozdíl mezi nominální hodnotou investičních akcií a cenou investičních akcií při jejich vydávání i při zpětném prodeji představuje emisní ážio. Emisní ážio je vykazováno v rozvaze v souhrnné položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Podfondu k 31.12.2025 činila 1,2582 Kč (31.12.2024: 1,1368 Kč) a hodnota investiční akcie třídy B (EUR) Podfondu k 31.12.2025 činila 0,12569 EUR (31.12.2024: 0,11329 EUR).

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

	Třída A CZK	Třída A EUR
Stav k 31. 12. 2023	243 917 764	5 078 106
Vydané během roku 2024	138 519 052	25 534 268
Odkoupené během roku 2024	0	0
Stav k 31. 12. 2024	382 436 816	30 612 374
Vydané během roku 2025	586 490 068	9 944 814
Odkoupené během roku 2025	0	0
Stav k 31. 12. 2025	968 926 884	40 557 188

Vývoj Čistých aktiv náležející držitelům investičních akcií::

v tis. Kč	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	434 749	87 341	522 090
Vydané během roku 2025	687 243	25 327	712 570
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií za rok 2025	97 133	10 921	108 054
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1 219 125	123 589	1 342 714

v tis. Kč	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	254 232	13 078	267 310
Vydané během roku 2025	150 911	70 940	221 851
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií za rok 2025	29 606	3 323	32 929
Zůstatek k 31. prosinci 2024	434 749	87 341	522 090

10. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

(a) Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2024 ve výši 32 929 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 32 929 tis. Kč byl převeden do položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

(b) Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2025 ve výši 24 742 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 24 742 tis. Kč převést do položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

11. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací

v tis. Kč	31.12.2025			31.12.2024		
	Podrozvahové položky			Podrozvahové položky		
	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace	808 294	798 751	9 543	240 107	239 569	538
Celkem	808 294	798 751	9 543	240 107	239 569	538

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální hodnoty.

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Zbytková splatnost pevných termínových operací

Níže uvedené údaje představují alokaci nominálních hodnot jednotlivých typů finančních derivátů k jejich zbytkovým dobám do splatnosti.

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	0	808 294	0	0	0	808 294
Termínové měnové operace (závazky)	0	-798 751	0	0	0	-798 751

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	0	240 107	0	0	0	240 107
Termínové měnové operace (závazky)	0	-239 569	0	0	0	-239 569

12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond předal celý svůj čistý majetek k obhospodařování Společnosti.

13. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	3 794	4 091
z úvěrů	109 703	37 720
Celkem	113 497	41 811
Čistý úrokový výnos	113 497	41 811

Podfond Merity
MERITY investiční fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2025	2024
Ostatní poplatky	0	146
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	146
Ostatní poplatky	-102	0
Náklady na poplatky a provize celkem	-102	0
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-102	146

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

tis. Kč	2025	2024
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	30 858	-1 673
Kurzové rozdíly	3 920	5 000
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-85 150	0
Celkem	-50 372	3 327

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady za obhospodařování podfondu	-20 636	-7 888
Náklady na zhodnocení podfondu	-10 936	-1 586
Náklady na administraci	-1 032	-394
Náklady depozitáři	-1 249	-477
Náklady na audit	-271	-217
Ostatní služby	-88	-61
Správní náklady celkem	-34 212	-10 623

Podfond je obhospodařován Společnostmi, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování placený Společnosti v roce 2025 činil 2 % (2024: 2 %) průměrné roční hodnoty Fondového kapitálu. Poplatek za administraci činil 0,1 % p.a, Poplatek Depozitáři po celé období roku 2025 činil 0,1 % p. a. (2024: 0,1 %) hodnoty Fondového kapitálu.

17. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie	
	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	3 794	4 091	109 703	37 720
Výnosy z poplatků a provizí	0	146	0	0
Náklady na poplatky a provize	-102	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	34 778	-1 917	-85 150	5 244
Správní náklady	-34 212	-10 623	0	0
Celkem	4 258	-8 303	24 553	42 964

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	4 069	1 732
Celkem	4 069	1 732

O odložené dani Podfond neúčtuje.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	28 811	34 661
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	52 481	0
Mezisoučet	81 292	34 661
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	4 069	1 732
Daň minulého období	0	0
Celkem	4 069	1 732

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na daň z příjmu	-4 069	-1 732
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	1 075	208
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	-2 994	-1 524

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	1 146 920	360 898
Majetkové účasti	92 373	76
Ostatní aktiva	0	0
Závazky		
Úplata za obhospodařování podfondu	227	141
Úplata za administrativní poplatek podfondu	12	7
Výkonnostní odměna	936	1 586
Závazky vůči držitelům investičních akcií	169 350	201
tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem	109 703	37 720
Náklady		

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Úplata Společnosti za obhospodařování podfondu	20 636	7 888
Úplata Společnosti za administrativní poplatky podfondu	1 032	394
Výkonnostní odměna	10 936	1 586

20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	274 356	0	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 146 920	0	1 146 920
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	92 373	92 373
Ostatní aktiva	9 723	0	9 723
Finanční aktiva celkem	1 430 999	92 373	1 523 372

31. prosince 2025	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Ostatní pasiva	177 664	0	177 664
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	1 342 714	1 342 714
Finanční závazky celkem	177 664	1 342 714	1 520 378

31. prosince 2024	Povinně ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	444 447	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	360 898	0	360 898
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	76	76
Ostatní aktiva	614	0	614
Finanční aktiva celkem	805 959	76	806 035

31. prosince 2024	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Ostatní pasiva	282 421	0	282 421
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	522 090	522 090
Finanční závazky celkem	282 421	522 090	804 511

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucím z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

Uvedená rizika jsou Společností efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Společnost vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi do dluhových cenných papírů, termínovaných vkladů či poskytnutých úvěrů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Podfondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Schvalování limitů na maximální výši expozice risk manažerem v rámci pořízení dluhových cenných papírů;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví;

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- Kontrola dodržování stanovených limitů expozic. Pravidelný monitoring ohledně úvěrové kvality portfolia je prováděn risk manažerem, který může požadovat vhodná nápravná opatření.

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může účetní jednotce vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši. Společnost pro řízení rizika vypořádání využívá limit na maximální expozici vůči jednotlivým protistranám u nevypořádaných transakcí.

Účetní jednotka toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťující vypořádání dané transakce (settlement/clearing agent). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky.

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Podfond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých má účast ve výši 100 %. Úvěrová kvalita jednotlivých úvěrů je pravidelně monitorována.

Dluhové cenné papíry

cond, dle svého statutu může v omezené míře investovat do dluhových cenných papírů, a to jak v investičním, tak neinvestičním stupni.

K 31. prosinci 2025 a k 31.12.2024 Podfond neinvestoval do dluhových cenných papírů.

Ostatní aktiva - deriváty

Úvěrové riziko u derivátů považuje Společnost za nemateriální, jelikož kladné reálné hodnoty jsou efektivně kryty kolaterálem a společnost má zaveden systém limitů na maximální úvěrovou expozici plynoucí z finančních derivátů.

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence investic do dluhových nástrojů a termínovaných vkladů s ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka/protistrany dostát svým závazkům. Dostatečná diverzifikace, a nastavený systém investičních limitů je nedílnou součástí celého investičního procesu. K datu sestavení účetní závěrky účetní jednotka eviduje významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků. Tato koncentrace nicméně nepředstavuje zvýšené úvěrové riziko s ohledem na 100% vlastnictví subjektu, jemuž byl úvěr poskytnutý ze strany Podfondu.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Koncentrace dle sektorů

Koncentrace dle sektorů

31. 12. 2025	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	274 356	0	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 146 920	1 146 920
Celkem	274 356	1 146 920	1 421 276

Koncentrace dle sektorů

31. 12. 2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	444 447	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	360 898	360 898
Celkem	444 447	360 898	805 898

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31. 12. 2025	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	274 356	0	0	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 146 920	0	1 146 920
Celkem	274 356	1 146 920	0	1 421 276

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	437 483	6 964	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	360 898	0	360 898
Celkem	437 483	367 862	0	805 345

(iv) Zajištění

Podfond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků. Podfond neuzavírá reverzní repo transakce.

Deriváty

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Derivátové transakce jsou transakce uzavírané mimo burzovně (OTC) na základě patřičné smluvní dokumentace nebo rámcové smlouvy ČBA o obchodování na finančním trhu nebo ISDA smluv (International Swaps and Derivatives Association master agreements). Na základě těchto smluv, v případě úvěrového selhání protistrany, dochází k ukončení všech transakcí s touto protistranou a je stanovena pouze jedna výsledná částka, která se následně vypořádává.

Podfond rovněž aplikuje dodatečné zajišťovací dohody (Credit support Anex), které požadují, aby Podfond anebo protistrana transakce poskytly zajištění z důvodu zmírnění úvěrových rizik. Toto dodatečné zajištění je vypořádáváno na pravidelné bázi.

Repo operace

Podfond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

Podfond nemá uzavřeny rámcové smlouvy o započtení na položky aktiv a pasiv, které nejsou ve výkazu o finanční pozici započteny.

e) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko dostát závazkům Podfondu při žádostech o zpětný odkup, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond vykazuje na straně závazků investice přijaté od individuálních a institucionálních investorů a jiných třetích stran.

Podfond investuje zejména do nemovitostních společností, a to kombinací přímé účasti a úvěrového financování. Investice do nemovitostních společností jsou považovány za méně likvidní. Podfond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostát svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic.

Podfond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků účastníků. Podfond dále drží, jako součást své strategie řízení rizika likvidity, část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako hotovost, krátkodobé termínované vklady a cenné papíry s vysokou mírou likvidity. V neposlední řadě je na pravidelné bázi prováděno stresové testování likvidity Podfondu za účelem prověření připravenosti Podfondu čelit extrémnímu odlivu peněžních prostředků z Podfondu při snížené likviditě držených aktiv.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby. Finanční aktiva a závazky, které nemají specifikovanou smluvní splatnost (např. účast s rozhodujícím vlivem), nejsou v tabulce zahrnuty:

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	274 356	274 417	274 417	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 146 920	2 173 773	0	0	0	1 265 332	908 441
Celkem nederivátová aktiva	1 421 276	2 448 190	274 417	0	0	1 265 332	908 441
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	9 723						
Příjem		657 486	0	0	657 486	0	0
Výdaj		-644 917	0	0	-644 917	0	0
Celkem derivátová aktiva	9 723	12 569	0	0	12 569	0	0
FINAČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	177 484	177 484	177 484	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	177 484	177 484	177 484	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	180						
Výdaj		-150 319	0	0	-150 319	0	0
Příjem		150 809	0	0	150 809	0	0
Celkem derivátové závazky	180	490	0	0	490	0	0

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	444 447	444 688	444 688	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	360 898	645 018	0	0	0	0	645 018
Celkem nederivátová aktiva	805 345	1 089 706	444 688	0	0	0	645 018
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	614						
Příjem		200 755	0	0	200 755	0	0
Výdaj		-198 962	0	0	-198 962	0	0
Celkem derivátová aktiva	614	1 793	0	0	1 793	0	0
FINAČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	282 345	282 345	282 345	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	282 345	282 345	282 345	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	76						
Výdaj		-39 037	0	0	-39 037	0	0
Příjem		39 352	0	0	39 352	0	0
Celkem derivátové závazky	76	315	0	0	315	0	0

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozičních, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

(iii) Zbytková doba splatnosti

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	274 356	0	0	0	0	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	704 485	442 435	0	1 146 920
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	92 373	92 373
Ostatní aktiva	0	9 723	0	0	0	9 723
Celkem aktiva	274 356	9 723	704 485	442 435	92 373	1 523 372
Ostatní pasiva	177 484	180	0	0	0	177 664
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	1 342 714	0	1 342 714
Celkem závazky	177 484	180	0	1 342 714	0	1 520 378
Gap	96 872	9 543	704 485	-900 279	92 373	2 994
Kumulativní gap	96 872	106 415	810 900	-89 379	2 994	0

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	444 447	0	0	0	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	360 898	0	0	360 898
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	76	76
Ostatní aktiva	0	614	0	0	0	614
Celkem aktiva	444 447	614	360 898	0	76	806 035
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	522 090	0	522 090
Ostatní pasiva	282 345	76	0	0	0	282 421
Celkem závazky	282 345	76	0	522 090	0	804 511
Gap	162 102	538	360 898	-522 090	76	1 524
Kumulativní gap	162 102	162 640	523 538	1 448	1 524	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek Účasti s podstatným vlivem představuje instrumenty bez definitivního data splatnosti. Řádek Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je z důvodu obezřetnosti uvedený ve sloupci zbytkové splatnosti „Nad 5 let“, přestože definitivní datum splatnosti taktéž není známo. U instrumentů s definitivní splatností je zařazení do časového koše prováděno na bázi zbytkového času do splatnosti daného instrumentu.

Podfond řídí riziko likvidity především integrovaně (ALM přístup), kdy je brána v potaz jak struktura a očekávaný vývoj na straně pasiv Podfondu, tak likvidita jednotlivých investičních instrumentů na straně aktiv. V rámci provádění likvidního stresování Podfondu je likvidita aktiv měřena na základě High-quality liquid assets (HQLA) matice:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Celková likvidní aktiva	539 147	457 062
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	40,15 %	87,54 %

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozičních aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích. Účetní jednotka řídí všechna níže zmíněná rizika zejm. na základě proprietárního modelu hodnoty v riziku (VaR).

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(i) Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. Úrokové citlivá aktiva Podfondu jsou řízena tak, aby docházel k maximalizaci jejich reálné hodnoty. Podfond nemá omezenou modifikovanou duraci. Úroková expozice je řízena zejména vzhledem k očekávanému vývoji na finančních trzích v souladu s investiční strategií Podfondu.

Podfond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Podfondu.

Úroková pozice je monitorována na denní bázi Risk manažerem. Pro monitorování úrokové pozice je využíván ukazatel modifikované durace portfolia a model hodnoty v riziku (VaR).

Podfond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Podfondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a nominální (pomyslná) hodnota úrokových derivátů je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností mohou být některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu.

Níže uvedená tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožná s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

úrokové riziko

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	274 356	0	0	0	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	704 485	442 435	1 146 920
Celkem úrokově citlivá aktiva	274 356	0	704 485	442 435	1 421 276
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	274 356	0	704 485	442 435	1 421 276
Kumulativní gap	274 356	274 356	978 841	1 421 276	0

úrokové riziko

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	444 447	0	0	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	360 898	0	360 898
Celkem úrokově citlivá aktiva	444 447	0	360 898	0	805 345
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	444 447	0	360 898	0	805 345
Kumulativní gap	444 447	444 447	805 345	805 345	0

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka aktivně řídí měnové riziko v souladu se Statutem Podfondu. Měnové riziko je Risk manažerem měřeno na základě modelu hodnoty v riziku (VaR). Měnová expozice je součástí investiční strategie Podfondu a jeho taktické alokace v závislosti na očekávaném vývoji na finančních trzích.

Pro efektivní řízení měnového rizika účetní jednotka využívá měnové deriváty (FX Swap, FX Forward).

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	3 015	0	261 365	9 976	274 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 146 920	0	0	0	1 146 920
Účasti s rozhodujícím vlivem	92 373	0	0	0	92 373
Ostatní aktiva	0	0	9 723	0	9 723
Celkem	1 242 308	0	271 088	9 976	1 523 372
Ostatní pasiva	0	0	177 484	0	177 484
Rezervy	0	0	2 994	0	2 994
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	123 589	0	1 219 125	0	1 342 714
Celkem	123 589	0	1 399 603	0	1 523 192
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	808 294	0	808 294
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	798 752	0	0	0	798 752
Čistá devizová pozice	319 967	0	-320 221	9 976	9 722

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	9 544	0	434 903	0	444 447
Pohledávky za nebankovními subjekty	360 898	0	0	0	360 898
Účasti s rozhodujícím vlivem	76	0	0	0	76
Ostatní aktiva	0	0	614	0	614
Celkem	370 518	0	435 517	0	806 035
Ostatní pasiva	0	0	282 421	0	282 421
Rezervy	0	0	1 524	0	1 524

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	87 341	0	434 749	0	522 090
Celkem	87 341	0	718 694	0	806 035
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	240 107	0	240 107
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	239 569	0	0	0	264 595
Čistá devizová pozice	43 608	0	-43 070	0	538

(iii) Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)

Tržní rizika plynoucí z investičních aktivit (investičního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Podfond stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potenciačního vývoje finančních trhů. Je využíván proprietární model společnosti Bloomberg. Value at Risk je měřeno na bázi měsíčního intervalu držby a úrovni spolehlivosti 99 %. Výsledky modelu jsou pravidelně statisticky zpětně testovány a porovnávány se skutečnými výsledky dosaženými na finančních trzích a v případě zjištěných nepřesností je model upraven tak, aby odpovídal aktuálnímu vývoji na finančních trzích.

Níže jsou uvedeny hodnoty Value at Risk:

v % z čisté hodnoty aktiv	k 31. 12.	roční průměr
VaR 2025	0,23	0,49
VaR 2024	1,44	2,33

Limity pro řízení tržního rizika

Limity pro tržní rizika jsou aktuálně stanoveny na základě statutárních a zákonných podmínek, interní limity pro tržní rizika nejsou stanoveny, avšak Úsek řízení rizik může v závislosti na tržní situaci či jiných faktorech navrhnout aktivaci interních limitů.

Veškeré případné limity pro řízení tržních rizik nad rámec limitů statutárních a zákonných jsou navrhovány ve spolupráci Úseku řízení rizik a Úseku portfolio managementu. Schválení interních limitů předchází projednání v rámci investičního výboru Společnosti a podléhá schvalování představenstva Společnosti.

(iv) Stresové testování

Účetní jednotka provádí v souladu s legislativními požadavky stresové testování úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a modeluje jejich dopad na čistou hodnotu aktiv účetní jednotky. Společnost pro tento typ stresového testování využívá proprietární model společnosti Bloomberg. Stresové testování likvidity probíhá na základě interního modelu navrženého dle relevantních regulatorních požadavků a metodik. Použité modely stresového testování jsou pravidelně revidovány pro aktuálnost vstupních parametrů. Účetní jednotka nemá stanoveny limity na tyto stresové scénáře, avšak o jejich výsledcích je dotčené Úseky pravidelně informovány.

e) Operační riziko

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podfondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depozitářem a ostatní custody služby).

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností obhospodařování majetku Podfondu a jsou Společností řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulatorními požadavky.

22. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- měnové kurzy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	274 356	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 146 920
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	92 373
Ostatní finanční aktiva	0	9 723	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	177 664	0

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	444 447	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	360 898
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	76
Ostatní finanční aktiva	0	614	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	282 421	0

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

V případě vkladů na běžných účtech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Termínované vklady jsou oceňovány modelem diskontovaných peněžních toků a jejich reálná hodnota je v hierarchii zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. Blíže viz sekce (iv) níže.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Ostatní finanční aktiva/závazky – Deriváty – FX forwardy

Reálná hodnota FX forwardů je stanovena na základě současné hodnoty peněžních toků vyplývajících z daného derivátu s přihlédnutím k tržním vstupům jako jsou kurzy měnových spotů a forwardů a referenční úrokové sazby, apod. (úroveň 2).

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

Podfond pro taková pasiva očekává, že jejich reálná hodnota se bude blížit jejich naběhlé hodnotě vzhledem ke krátké době splatnosti a vysoké úvěrové kvalitě protistran. (úroveň 2).

(iii) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Podfond v rozhodném období oceňoval majetkové účasti a poskytnuté úvěry reálnou hodnotou v úrovni 3.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Vnitroskupinové úvěry jsou nastaveny tak, že kdykoli dojde ke změně tržních parametrů (ať již na straně referenční míry, nebo na straně kreditní přírážky), dojde automaticky k promítnutí této skutečnosti do výše úrokové sazby úvěrů. Tím je zajištěno, že se úvěry vždy resetují na tržní úroveň – citlivost na změny nepozorovatelných vstupů je tak pro tyto úvěry vyhodnocena jako nevýznamná.

Hlavní vstupy:

	Min	Max	Průměr
Výše úrokové sazby (%)	12,048	12,928	12,345

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Analýzy citlivosti hodnoty nemovitostních společností na změny tržní úrovně nájemného a výnosové míry

Aktivy ve správě Podfondu jsou komerční nemovitosti – retailové, kancelářské a industriální. Jejich hodnotu, respektive hodnotu příslušných nemovitostních společností, určuje celá řada faktorů. Mezi vnější faktory, které jsou dány tržními mechanismy, patří zejména:

- Tržní úroveň nájemného;
- Tržní úroveň kapitalizační míry;
- Úrokové míry.

Růst či pokles hodnoty výše uvedených faktorů má dopad na stanovení reálné hodnoty portfolia. Z tohoto důvodu byla vypracována citlivostní analýza pro aktiva Podfondu.

a) **Industriální aktiva**

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Yield (%)	6,52	6,52	6,52

Analýza citlivosti reálné hodnoty aktiv, respektive nemovitostních společností tato aktiva držící na změnu tržní výše nájemného a tržní výše kapitalizační míry (yield), je zachycena v následující tabulce pro industriální aktiva:

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
	-0,50 %	110 733	333 376	556 018
Yield	0 %	-205 973	0	205 973
	0,50 %	-478 561	-286 934	-95 308

(iv) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

2025	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
v tis. Kč			
Zůstatek k 1.1.2025	76	360 898	360 976
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-95	24 552	24 457
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	84 992	0	84 992
Přírůstky	7 400	1 314 413	1 321 813
Úbytky	0	-552 943	-552 943
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	92 373	1 146 920	1 239 295

2024	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
v tis. Kč			
Zůstatek k 1.1.2024	74	264 595	264 669
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	42 964	42 964
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	2	0	2
Přírůstky	0	53 339	53 339
Úbytky	0	0	0
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	76	360 898	360 976

Pohledávky za nebankovními subjekty

Vnitroskupinové úvěry jsou nastaveny tak, že kdykoli dojde ke změně tržních parametrů (ať již na straně referenční míry, nebo na straně kreditní příirážky), dojde automaticky k promítnutí této skutečnosti do výše úrokové sazby úvěrů. Tím je zajištěno, že se úvěry vždy resetují na tržní úroveň.

Hlavní vstupy:

	Min	Max	Průměr
Výše úrokové sazby (%)	12,048	12,928	12,345

Podfond Merity

MERITY investiční fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(v) **Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům představuje finanční závazek, který je oceňován na základě odkupní hodnoty, odpovídající naběhlé hodnotě. Tato hodnota je současně považována za nejlepší aproximaci reálné hodnoty, a proto by v rámci ocenění reálných hodnot odpovídala klasifikaci úrovně 2.




K 31.12.2025 a k 31.12.2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

23. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Společnosti konstatuje, že závazek k držitelům investičních akcií ze zainvestovaných prostředků k 31.12.2025 byl splněn ve výši 170 mil. Kč ke dni 15.1.2026. Vedení Společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku Podfondu k 31. prosinci 2025.

Účetní závěrka sestavena dne: 28. 4. 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Tereza Schnurpfeil  tel.: 723 146 400	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka  tel.: 724 765 034
--	--	--	---